

**Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau****Mochamad Elmo Sidiq,\* Amin Purnawan\*\***

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email : [mochamademosidiq@gmail.com](mailto:mochamademosidiq@gmail.com)

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

**ABSTRAK**

Problematisasi penelitian ini adalah : Apa dasar hukum Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau? apa peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau? dan apa akibat hambatan hukum atas Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau?

Penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis-empiris yang bersumber dari pengumpulan data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik wawancara. Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

Hasil temuan peneliti menunjukkan bahwa Dasar hukum Notaris dan/atau PPAT dalam pertanahan, didasarkan pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 maupun Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui/dihadapan Notaris dan/atau PPAT. Peran nyata keterlibatan notaris dalam pembangunan kompleks kantor Pemerintah Kabupaten Sekadau adalah pembuatan Akta Notaris Nomor 9 tanggal 06 Juli 2005 tentang Surat Perjanjian Pelepasan Hak atas Tanah di antara PT Sinar Bintang Sakti dan Pemda Kabupaten Sekadau dan Pembuatan Akta Notaris No. 10 tanggal 06 Juli 2005 tentang surat Pengakuan hutang yang pada pokoknya Pemkab Sekadau mengakui mempunyai hutang kepada CHAN INDRA, dengan jaminan tanah yang telah diterima pelepasan hak atas tanah dari CHAN INDRA selaku Direktur PT. Sinar Bintang Sakti. Perdebatan Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan akta-akta pertanahan mengakibatkan keraguan mengenai keabsahan terhadap akta notaris yang terdapat dalam proyek pembangunan perkantoran di Pemerintah Kabupaten Sekadau.

Kata Kunci : Notaris, Pengadaan Tanah, Kabupaten Sekadau.

**ABSTRACT**

In relation to the authority of Notary, as mentioned in UUJN Number 30 Year 2004 jo Law Number 2 Year 2014, Article 15 paragraph (2) letter (f), that Notary has authority to make deed related to land.

The problematic of this research is: What is the legal basis of Notary's Role in Transaction of Land Procurement For Development Site of Sekadau Regency Government Complex what is the role of Notary In Transaction of Land Procurement For Development Site of Sekadau Regency Government Complex ?; and what are the consequences of the legal barrier to the Notary's Role in the Land Acquisition Transaction for the Location of the Sekadau Regency Government Complex ?

This research is with juridical-empirical approach that comes from collecting data obtained from primary data and secondary data, then analyzed by qualitative analysis method. Data collection techniques used are interview techniques. Data analysis techniques used qualitative data analysis.

The findings of the researcher indicate that the legal basis of Notary and / or PPAT in the land is based on Law Number 30 Year 2004 regarding Notary Position and Regulation of the Head of National Land Agency Number 1 Year 2006 regarding Provisions on Implementation of Government Regulation Number 37 Year 1998 on the Regulation of Officials of the Establishment of Deed of Land. Presidential Decree No. 55/1993 and Presidential Regulation No. 65/2006, the transfer of land rights can be done through / in the presence of a Notary and / or PPAT. The real role of notary involvement in the construction of the Sekadau District Government office complex is the making of Notarial Deed No. 9 dated July 6, 2005 concerning Letter of Agreement on the Release of Land Rights between PT Sinar Bintang Sakti and the Regional Government of Sekadau Regency and the Notarial Deed. 10 dated July 6, 2005, concerning letters of recognition of debt principally Pemkab Sekadau acknowledged to have a debt to CHAN INDRA, with guaranteed land that has been received the release of land rights from CHAN

INDRA as Director of PT. Sinar Bintang Sakti. The debate of a Notary is authorized to make deeds relating to land deeds lead to doubts about the validity of the notarial deed contained in office building projects in the Sekadau District Government.

Suggestions to lawmakers to anticipate differences in legal interpretation in the future, it is recommended that both Law No. 30 of 2004 in conjunction with Law Number 2 Year 2014 on UUJN and the Notary Profession Code of Ethics, to strengthen the explanation of legislation has been compiled.

Keywords : Notary Public, Land Procurement, Sekadau District.

## PENDAHULUAN

Masalah pengadaan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena di dalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak -hak lainnya menurut UUPA.<sup>1</sup>

Tanah merupakan hal penting dalam kehidupan manusia mengingat sebagian besar kehidupan bergantung pada tanah. Sedemikian penting fungsi dan peran tanah bagi kehidupan manusia maka perlu adanya landasan hukum yang menjadi pedoman dan sebagai bentuk jaminan kepastian hukum, dalam pelaksanaan dan penyelesaian pertanahan, khususnya pada persoalan pengadaan hak atas tanah untuk kepentingan umum.<sup>2</sup>

Terkait dengan kewenangan Notaris, yaitu sebagaimana disebutkan dalam UUJN Nomor 30 Tahun 2004 *jo* UU Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa : (1) " Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang". Kemudian selain kewenangan pada ayat (1) tersebut, terutama pada ayat (2) huruf (f) yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

<sup>1</sup>Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 45

<sup>2</sup>Fauzi Noer, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 7.

## Metode Penelitian

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman, dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami untuk mendapatkan hasil yang memuaskan.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum Agraria (*literatur*) dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder. Metode yuridis atau dari segi hukum untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku, khususnya peraturan-peraturan yang berkaitan dengan peran Notaris dalam transaksi pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan kompleks perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau.

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif Analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum, serta memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai peran Notaris dalam transaksi pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan kompleks perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau.

Sumber Data berupa Data primer, sekunder dan tersier. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.<sup>3</sup> Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive*

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm.59.

*interview*) atau juga disebut "*free flowing interview*" yaitu wawancara yang dilakukan secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahannya yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri.

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain.

Metode Pengumpulan Data berbagai bahan hukum, baik berupa peraturan perundang-undangan, kode etik profesi, literatur, karya ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dokumen, pendapat praktisi hukum, majalah, serta berbagai buku yang relevan yang terkait dengan pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak.

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Dasar hukum Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau

Dasar hukum notaris dalam transaksi pengadaan tanah untuk lokasi pembangunan komplek perkantoran pemerintah Kabupaten Sekadau adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang dilandaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat", pasal ini bertujuan untuk mencapai keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah.

Pelepasan hak atas tanah dilakukan di atas surat atau akta yang dibuat di hadapan notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya dan akta tersebut umumnya dikenal dengan sebutan Akta Pelepasan Hak.

Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika

dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian pengertian tanah secara yuridis adalah permukaan bumi sebagaimana yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu : "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Hak atas permukaan bumi atau hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kewenangan untuk mempergunakan diartikan bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kewenangan untuk mengambil manfaat diartikan bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan<sup>4</sup>

Dalam hal ini, pemegang Hak Pengelolaan, selain berwenang untuk menggunakan tanah Hak Pengelolaan itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya, pemegang hak berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah Hak Pengelolaan itu kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan tertentu, baik mengenai peruntukan, penggunaan maupun mengenai jangka waktu dan keuangannya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pemberian HGB atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan suatu keputusan Pemberian Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berdasarkan usul dari pemegang Hak Pengelolaan. Sedangkan mengenai mekanismenya mengacu kepada ketentuan Pasal 2 PMDN 1 tahun 1977, yaitu sebagai berikut :

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. 2, Jakarta, Kencana, 2006, hlm. 82.

telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Status tanah yang tersedia meliputi : Tanah Negara, tanah yang langsung dikuasai Negara; Tanah Hak, yaitu tanah-tanah yang sudah dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah oleh orang atau badan hukum; jenis-jenisnya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai; Tanah Hak Pengelolaan, yaitu hak yang menyediakan tanah bagi keperluan pihak lain dan pihak lain dapat menguasai bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, melalui pemberian hak<sup>5</sup>.

Menurut sifat hakekatnya Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996) sedang tanah yang dikuasainya adalah tanah negara, oleh karena itu bagian-bagiannya dapat diberikan kepada pihak lain yang memerlukan dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai<sup>6</sup>.

Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada subjek-subjek tertentu, yaitu Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara. Secara garis besar tata cara memperoleh tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah sebagai berikut : Acara Permohonan dan Pemberian Hak Atas tanah, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara; Acara Pemindahan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, Pihak yang memerlukan tanah boleh memiliki hak yang sudah ada, serta pemilik bersedia menyerahkan tanah; Acara Pelepasan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak/hak ulayat masyarakat hukum adat, Pihak yang memerlukan tanah tidak boleh memiliki tanah yang sudah ada, serta pemilik bersedia menyerahkan hak atas tanah; Acara Pencabutan Hak, jika tanah yang diperlukan berstatus tanah hak, pemilik tanah tidak bersedia melepaskan hak atas tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum<sup>7</sup>.

### **Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau**

<sup>5</sup> R.M. Suryodiningrat, 1991, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, hlm 12.

<sup>6</sup> Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, 1997, Djambatan, Jakarta, hlm 33.

<sup>7</sup> Muntaqo Firman, *Karakter Kebijakan hukum pertanahan Era orde Baru dan Era Reformasi*, 2010, Badan Penerbit Undip, Cetakan 1, Semarang, hlm 11.

Peran notaris diperlukan dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Peran ini terlihat dari dibutuhkannya akta notaris sebagai salah satu syarat dalam hal pendaftaran tanah, yang tertuang dalam Pasal 131 ayat (3) PMNA No.3 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari PP No.24 Tahun 1997.

Tugas Notaris sejatinya membuat akta-akta otentik namun khusus untuk pertanahan, wewenang Notaris dalam membuat akta pertanahan saat ini sedikit dibatasi. Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memang disebutkan bahwa Notaris berwenang dalam membuat akta pertanahan, akan tetapi, ada usulan bahwa pembuatan akta pertanahan merupakan wewenang seorang PPAT. Ini didasarkan untuk menghindari timpang tindih tugas antara seorang Notaris dan PPAT.

Letak Geografis Kabupaten Sekadau terletak di antara 0 derajat 38 menit 23 detik Lintang Utara dan 0 derajat 44 menit 25 detik Lintang Selatan. Serta diantara 110 derajat 33 menit 7 detik Bujur Timur, dan 111 derajat 11 menit 44 detik Bujur Timur. Batas Wilayah Kabupaten Sekadau terdiri dari

Utara	: Kabupaten Sintang
Selatan	: Kabupaten Ketapang
Timur	: Kabupaten Sintang
Barat	: Kabupaten Sanggau

Kabupaten Sekadau yang terdiri dari tujuh kecamatan jika dilihat kecamatan terluas adalah Kecamatan Belitang Hulu dengan luas 116.270 ha atau sekitar 21,36% dari luas kabupaten. Sedangkan kecamatan terkecil adalah Kecamatan Belitang dengan luas 28.100 ha atau 5,16%.

Pemerintah Kabupaten Sekadau adalah pemekaran dari kabupaten induk yaitu Kabupaten Sanggau, yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Melawi dan Kabupaten Sekadau Propinsi Kalimantan Barat. Pengadaan tanah untuk komplek kantor Pemerintah Kabupaten Sekadau telah melalui perencanaan tahun 2001. Pejabat Bupati Sekadau tanggal 22 Maret 2005, membentuk Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Pemerintah Kabupaten Sekadau memperoleh tanah untuk pembangunan komplek kantor ini dengan pembebasan tanah yaitu dengan cara ganti rugi dalam bentuk uang kepada PT. Sinar Bintang Sakti (PT.SBS), dengan luas tanah 207 hektar, tidak bersertifikat dimana pada awalnya PT.SBS ini memperoleh tanah dari masyarakat dengan bukti Surat Pernyataan Penyerahan.

Adapun peran nyata notaris dalam pembangunan komplek kantor Pemerintah



Kabupaten Sekadau adalah diawali dengan pembuatan Akta Notaris Nomor 9 tanggal 06 Juli 2005 tentang Surat Perjanjian Pelepasan Hak atas Tanah di antara PT Sinar Bintang Sakti dan Pemda Kabupaten Sekadau, tentang pelepasan hak atas tanah terletak di Desa Gonis Tekam dan Desa Tanjung, Kecamatan Sekadau Hilir, Kabupaten Sekadau seluas seluas 2.070.900 m<sup>2</sup>, dengan ganti rugi harga lahan yang sudah di *land clearing* dan dimatangkan disetujui para pihak sebesar 2.070.900 m<sup>2</sup> x Rp 13.870,- = Rp 28.710.900.000,-.

Surat Perjanjian Pelepasan Hak atas Tanah antara PT Sinar Bintang Sakti dan Pemda Kabupaten Sekadau adalah akta yang dibuat dengan tujuan penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan kompleks perkantoran instansi pemerintahan Kabupaten Sekadau dan utilitasnya seluas 2.070.900 m<sup>2</sup> terletak di Desa Gonis Tekam dan Desa Tanjung, Kecamatan Sekadau Hilir, Kabupaten Sekadau.

Kabupaten Sekadau yang mengalami hambatan dalam pembangunan karena Pemerintah Daerah belum memenuhi kewajiban kepada PT. Sinar Bintang Sakti selaku pelaksana proyek. Berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 06 Juli 2005 tentang surat Pengakuan hutang yang pada pokoknya Pemkab Sekadau mengakui mempunyai hutang sebesar Rp 28.710.900.000,- kepada CHAN INDRA, selaku Direktur PT. Sinar Bintang Sakti, yang belum dibangun dan dibayar oleh Pemda Kabupaten Sekadau.

#### **Akibat hambatan hukum atas Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau**

Terkait dengan keberadaan dan fungsi tanah, terdapat hubungan hukum antara manusia dengan tanah, mencakup perbuatan jual-beli, sewa-menyewa, hibah, pewarisan maupun tukar-menukar tanah, guna memberikan kepastian hukum, atas perbuatan dimaksud, maka perlu dituangkan dalam bentuk akta, yang selama ini dibuat dihadapan notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pengadaan tanah untuk kompleks kantor Pemerintah Kabupaten Sekadau telah melalui perencanaan tahun 2001. Pejabat Bupati Sekadau tanggal 22 Maret 2005 membentuk Panitia Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Pemerintah Kabupaten Sekadau memperoleh tanah untuk pembangunan kompleks kantor ini dengan pembebasan tanah yaitu dengan cara ganti rugi dalam bentuk uang kepada PT.Sinar Bintang Sakti (PT.SBS), dengan luas tanah 207 hektar, tidak

bersertifikat dimana pada awalnya PT.SBS ini memperoleh tanah dari masyarakat dengan bukti Surat Pernyataan Penyerahan<sup>8</sup>.

Pengadaan tanah ini terdapat tim penilai yang menetapkan nilai ganti kerugian berdasarkan Keputusan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten Sekadau Nomor : 580-09-41-2005. Terdapat permasalahan hukum dalam pengadaan tanah untuk pembangunan kompleks kantor Pemerintah Kabupaten Sekadau, dimana panitia pengadaan tanah dianggap telah merugikan keuangan negara, yakni melakukan pembayaran atas pelepasan hak atas tanah dengan cara ganti rugi di atas tanah negara dan tidak berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah<sup>9</sup>.

Proses pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum melalui beberapa tahapan yaitu : Pengumuman dan sosialisasi tentang pelepasan hak atas tanah bagi siap yang terkena pembebasan lahan tersebut sesuai dengan SP2LP yang di keluarkan oleh pihak Pemerintah (Pemkab). Setelah terjadinya sosialisasi persetujuan tentang pembebasan lahan langkah selanjutnya adalah pematokan lahan yang dilakukan oleh Dinas terkait yang dalam hal ini adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sekadau. Sesuai dengan laporan dan hasil dari pihak panitia pengadaan tanah maka langkah selanjutnya adalah pegumuman rincian, hal ini warga yang terkena pembebasan lahan diharuskan mengumpulkan sertipikat (*foto copy*) agar mempermudah langkah panitia pengadaan tanah. Pengumuman rincian atau perbaikan data (sanggahan) dari warga yang terkena pembebasan tanah agar tidak terjadi kesalah pahaman agar sesuai prosedur yang diinginkan, dalam hal ini panitia pengadaan tanah menerima kritik maupun saran dari warga yang terkena pembebasan tanah.

Dalam proses ganti kerugian pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan kompleks perkantoran Pemkab Sekadau ini dilakukan musyawarah terlebih dahulu untuk menentukan kesepakatan berapa besar ganti kerugian hak atas tanah. Keppres No 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, bentuk pemberian ganti kerugian dapat berupa : Uang, Tanah pengganti, Permukiman kembali (relokasi ), Gabungan dari dua atau lebih, Bentuk lain yang disepakati bersama.

Adapun peranan notaris dalam pembangunan kompleks perkantoran Pemkab Sekadau adalah

<sup>8</sup> *wawancara*, Anggota Dewan Komisi A DPRD Kabupaten Sekadau.

<sup>9</sup> *wawancara*, Anggota Dewan Komisi A DPRD Kabupaten Sekadau

pembuatan surat perjanjian pelepasan hak atas tanah antara pemegang tanah dengan Pemkab Sekadau. Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah karena belum adanya pembayaran maka dibuat Akta Notaris No. 10 tanggal 06 Juli 2005 tentang surat Pengakuan hutang yang pada pokoknya Pemkab Sekadau mengakui mempunyai hutang sebesar Rp 28.710.900.000,- kepada CHAN INDRA, dengan jaminan tanah yang telah diterima pelepasan hak atas tanah dari CHAN INDRA selaku Direktur PT Sinar Bintang Sakti, yang belum dibangun dan dibayar oleh Pemda Kabupaten Sekadau.

Hambatan peran notaris dalam proses transaksi pelepasan hak atas tanah untuk pembangunan kompleks perkantoran Pemkab Sekadau ini adalah pembuatan Akta Notaris Nomor 9 tanggal 06 Juli 2005 tentang Surat Perjanjian Pelepasan Hak atas Tanah di antara PT. Sinar Bintang Sakti dan Pemda Kabupaten Sekadau, tentang pelepasan hak atas tanah yang terletak di Desa Gonis Tekam dan Desa Tanjung, Kecamatan Sekadau Hilir, Kabupaten Sekadau dengan seluas 2.070.900 m<sup>2</sup>, dengan ganti rugi harga lahan yang sudah di *land clearing* dan dimatangkan disetujui para pihak sebesar 2.070.900 m<sup>2</sup> x Rp 13.870,- = Rp 28.710.900.000,-, berdasarkan akta notaris ini menimbulkan pertentangan dikalangan para ahli mengingat kewenangan notaris dalam hal pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan telah dihapuskan.

Proses pelepasan hak atas tanah berpedoman pada Surat Penjabat Bupati Sekadau Drs. A. MUIS HAKA tanggal 09 Juni 2005 No. 580/707/PEM-A kepada Ketua DPRD Kabupaten Sekadau perihal mohon persetujuan DPRD Kabupaten Sekadau tentang pengadaan lahan untuk Pembuatan kantor Pemda dan Gedung DPRD Kabupaten Sekadau dan sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang telah di ubah menjadi Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Jadi, Notaris tidak berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan akta yang berkaitan dengan pertanahan. Perubahan ini dibuat untuk mencegah ketidak pastian status hukum<sup>10</sup>.

Notaris sebagai pejabat publik yang bertugas melayani masyarakat, menjelaskan alternatif upaya penyelesaian/pemenuhan keinginan para pihak, yang

disertai dengan alasan dan konsekuensi hukum yang mungkin timbul, sehingga para penghadap dapat menentukan pilihan sesuai dengan keinginannya. Apabila para penghadap setuju atas konstruksi hukum yang ditawarkan dan konsekuensi yang mungkin timbul, setelah itu, kemudian dituangkan dalam bentuk akta yang disetujui dan kemudian ditandatangani oleh para pihak.

Keabsahan terhadap akta notaris yang terdapat dalam proyek pembangunan perkantoran di Pemerintah Kabupaten Sekadau menimbulkan pertanyaan karena Akta Notaris Nomor 9 tanggal 06 Juli 2005 tentang Surat Perjanjian Pelepasan Hak atas Tanah di antara PT. Sinar Bintang Sakti dan Pemda Kabupaten Sekadau menjadi perdebatan di kalangan ahli hukum mengenai keabsahan akta otentik yang dibuat notaris karena berkaitan dengan pertanahan.

Akibat hukum yang dapat ditimbulkan dalam perdebatan tersebut berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum, sehingga seharusnya tidak ada peralihan hak atas tanah antara PT. SBS dengan Pemda Kabupaten Sekadau. Hal inilah yang menjadi hambatan mengenai penerapan kepastian pelaksanaan hukum di Indonesia.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

- 1) Dasar hukum Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau  
Didasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 maupun Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui/dihadapan Notaris dan/atau PPAT.
- 2) Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau  
Pembuatan Akta Notaris Nomor 9 tanggal 06 Juli 2005 tentang Surat Perjanjian Pelepasan Hak atas Tanah di antara PT Sinar Bintang Sakti dan Pemda Kabupaten Sekadau, tentang pelepasan hak atas tanah terletak di Desa Gonis Tekam dan

<sup>10</sup> wawancara, Notaris dan/ PPAT Kabupaten Sekadau.

Desa Tanjung, Kecamatan Sekadau Hilir, Kabupaten Sekadau seluas seluas 2.070.900 m<sup>2</sup>, dengan ganti rugi harga lahan yang sudah di *land clearing* dan dimatangkan disetujui para pihak sebesar 2.070.900 m<sup>2</sup> x Rp 13.870,- = Rp 28.710.900.000,-. dan Pembuatan Akta Notaris No. 10 tanggal 06 Juli 2005 tentang surat Pengakuan hutang yang pada pokoknya Pemkab Sekadau mengakui mempunyai hutang sebesar Rp 28.710.900.000,- kepada CHAN INDRA, selaku Direktur PT. Sinar Bintang Sakti, yang belum dibangun dan dibayar oleh Pemda Kabupaten Sekadau.

3) Akibat hambatan hukum atas Peran Notaris dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau

Perdebatan antara Pasal 15 ayat 2 huruf f UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seorang Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan akta-akta pertanahan dengan Perubahan Jabatan Notaris UUJN 2014, Pasal 15 ayat 2 huruf f dihapuskan. Akibat perdebatan tersebut maka terjadi keraguan mengenai keabsahan terhadap akta notaris yang terdapat dalam proyek pembangunan perkantoran di Pemerintah Kabupaten Sekadau berdasarkan Akta Notaris Nomor 9 tanggal 06 Juli 2005 tentang Surat Perjanjian Pelepasan Hak atas Tanah di antara PT. Sinar Bintang Sakti dan Pemda Kabupaten Sekadau.

## Saran

- a. Bagi pembuat undang-undang, untuk mengantisipasi perbedaan penafsiran hukum di masa mendatang, disarankan, baik terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang UUJN maupun Kode Etika Profesi Notaris, untuk memperkuat penjelasan peraturan perundang-undangan yang telah disusun.

- b. Bagi pemerintah, mengenai sanksi terhadap Notaris yang telah melanggar, baik menyangkut substansi/jenis sanksi, tata cara maupun mekanisme penerapan sanksi, mengingat dalam UUJN maupun Kode Etika Profesi Notaris belum lengkap, juga memaksimalkan peranan Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia (INI) majelis Pengawas.
- c. Bagi masyarakat, ikut serta meningkatkan kualitas dan kemampuan dirinya dalam perkembangan ilmu hukum, meningkatkan pengetahuan dan pemahamannya dibidang pertanahan, membuka diri terhadap perkembangan jaman sehingga hak atas tanah yang dilepaskan bagi kepentingan umum dapat tercapai ganti ruginya secara adil.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta
- Fauzi Noer, 1997, *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- R.M. Suryodiningrat, 1991, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung,
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, cet. 2, Jakarta, Kencana, 2006,
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, 1997, Djambatan, Jakarta,
- Muntaqo Firman, *Karakter Kebijakan hukum pertanahan Era orde Baru dan Era Reformasi*, 2010, Badan Penerbit Undip, Cetakan 1, Semarang
- Wawancara, Anggota Dewan Komisi A DPRD Kabupaten Sekadau